

**Satzung zur Ergänzung
der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

**der
Gemeinde Wolzig
(Landkreis Dahme - Spreewald)**

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr.3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.237, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.10.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet Wolzig-Kolonie, Quartier Blossiner Straße / Neue Straße [Flur 1 Flurstücke 204, 205, 216, 217 219/2 (teilw.) und 220 (teilw.)] erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die Gebiete, die innerhalb der in der beigegeführten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinien liegen, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wolzig-Kolonie der Gemeinde Wolzig einbezogen.
- (2) Die beigegeführte Karte ist mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde in Kraft.

**Gemeinde Wolzig
Amt Friedersdorf
Lindenstraße 14b
15745 Friedersdorf**

Bearbeiter:

Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Begründung zur Ergänzungssatzung Wolzig-Kolonie Blossiner Straße / Ecke Neue Straße

| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| 1 Planerische und städtebauliche Situation | 3 |
| 1.1 Örtliche Lage, Siedlungsbild | 3 |
| 1.2 Stand der Bauleitplanung und Städtebauliche Satzungen in Wolzig | 3 |
| 1.3 Bewertung des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB | 4 |
| 1.3.1 Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben in der Wolziger Kolonie | 4 |
| 1.3.2 Anliegergrundstücke am Blossiner Weg (Flurstücke 204, 205) | 5 |
| 1.3.3 Anliegergrundstücke an der Neuen Straße (Flurstücke 216 und 217) | 5 |
| 2 Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3 Kartengrundlage | 6 |
| 4 Rechtsgrundlage und Wirkung der Satzung | 6 |
| 5 Eingriffsminderung und -ausgleich | 8 |
| 5.1 Naturräumliche Situation, Schutzausweisungen | 8 |
| 5.2 Festsetzungen zum Ausgleich | 9 |
| 6. Hinweise | 10 |
| 6.1 Baumschutz | 10 |
| 6.2 Schutz des Grundwassers und Anzeigepflicht bei Bohrungen | 10 |
| 6.3 Bodendenkmalschutz | 10 |
| 6.4 Umweltbericht gem. § 2a BauGB | 10 |

1 Planerische und städtebauliche Situation

1.1 Örtliche Lage, Siedlungsbild

Die Gemeinde Wolzig liegt im Nordosten des Landkreises Dahme-Spreewald und grenzt im Osten an den Landkreis Oder-Spree. Nachbargemeinden sind Friedersdorf im Norden, Blossin im Westen, Kolberg im Süden (alle LDS) und Kummersdorf (LOS) im Osten.

Die Gemeinde Wolzig ist kein zentraler Ort im System der zentralörtlichen Gliederung und wird auch künftig keine überörtlichen Aufgaben wahrnehmen. Enge verflechtungsseitige und versorgungsräumliche Beziehungen im Grundbereich sind für die Gemeinde zum Kleinzentrum Friedersdorf gegeben. Verflechtungsbeziehungen im Mittelbereich sind auf das Mittelzentrum in Funktionsergänzung Königs Wusterhausen / Wildau ausgerichtet.

Wolzig ist eine Gemeinde mit überörtlicher Erholungsfunktion im Naturpark Dahme-Heideseen. Der Ort liegt in einer ländlich geprägten, wald- und seenreichen Umgebung. Hinsichtlich der Siedlungsfunktionen liegt der Schwerpunkt in Wolzig auf Wohn-, Ferien- sowie anderen Freizeitnutzungen. Die Wolziger Kolonie als Wolziger Ortsteil ist eine Wohnsiedlung eher geringer Siedlungsdichte (Gartensiedlung), etwa zwischen Wolzig-Dorf und Friedersdorf gelegen. Die vor 1990 errichteten Siedlungshäuser sind in ihrer Bauweise sehr unterschiedlich, Hausgärten mit Obstbäumen sind auf diesen Grundstücken noch üblich. Die seit 1990 auf Basis eines Bebauungsplan-Entwurfes neu bebauten Grundstücke wirken im Vergleich dazu streng regelmäßig geordnet.

Die Wolziger Kolonie fügt sich in ihrem Erscheinungsbild in das vielgestaltige Landschaftsmosaik der Umgebung ein. Es existiert eine Reihe inner- und außerörtlicher Freiflächen, die die Struktur der wald- und seenreichen Landschaft auflockern. Durch die lichten Eichenmischwaldstreifen an den Rändern der Wolziger Kolonie wird die Dominanz der dahinter anschließenden, reinen Kiefernforste abgeschirmt. Der Uferbereich am Wolziger See wird bestimmt durch die weitläufig gestalteten Grundstücke zwischen dem Blossiner Weg und dem See. Über diese hinweg sind die Wipfel der hochgewachsenen Erlen am Gewässersaum gut zu erkennen.

1.2 Stand der Bauleitplanung und Städtebauliche Satzungen in Wolzig

Die Gemeinde Wolzig hat bislang keine vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanungen abgeschlossen. Die Gemeinde hat zwar 1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, der als Vorentwurf mit dem Stand 07/91 gebilligt, dann aber nicht weiter bearbeitet wurde.

Für große Bereiche der Wolziger Kolonie wurden durch einen privaten Investor Bebauungsplanentwürfe aufgestellt, die teilweise zur Planreife i.S.d. § 33 BauGB geführt wurden. Die Verfahren ruhen nach Insolvenz der Investorengesellschaft. Landesplanerisch wurde am 20.12.1993 in dem 17,4 ha großen Geltungsbereich des Plangebietes „Wolziger Kolonie - Wohnsiedlung“ eine Erweiterung des Siedlungsraumes der Gemeinde Wolzig im Umfang von 5,7 ha befürwortet. Der Landesentwicklungsplan für den Engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin und der Entwurf des Regionalplanes Lausitz-Spreewald stellen die Wolziger Kolonie jeweils als Siedlungsbereich dar. Im Gebiet des B-Planes „Wolziger Kolonie Teil A“ wurden für die bereits erschlossenen Bereiche auch bereits mehrere Baugenehmigungen erteilt.

Da die eingeleiteten förmlichen Verfahren zu den Bebauungsplänen in der Wolziger Kolonie nach dem Ausfall des Investors nicht abgeschlossen werden konnten, hat die Gemeindevertretung entschieden, den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils durch Satzung nach § 34 BauGB klarzustellen bzw. bereits baulich geprägte Freiflächen in diesen Innenbereich einzubeziehen.

Im Jahr 2000 wurde für ein Quartier, in dem Bauarbeiten für Wohngebäude zwar begonnen (Baugruben, Kellergeschosse) aber nach Insolvenz des Bauträgers nicht weitergeführt wurden, eine Ergänzungssatzung „Blossiner Straße / Ecke Seeweg“ aufgestellt, so daß die baulichen Maßnahmen durch neue Bauherren weitergeführt werden konnten.

Am 16.05.2002 hat die Gemeindevertretung beschlossen, dass für alle Ortsteile der Gemeinde eine Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt wird. Im Verlaufe dieses Verfahrens hat die Gemeinde dann aber entschieden, die beiden rechtlich selbständigen Bestandteile „Abgrenzung“ (Klarstellung des Innenbereiches) und „Ergänzung“ (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich) in diesem Verfahren voneinander zu trennen, da einerseits die für die Ergänzungsflächen erforderliche landschaftsschutzrechtliche Einvernehmenserklärung nicht absehbar war und andererseits wegen des Zusammenhangs der Klarstellung des Innenbereiches mit anderen Satzungen (Kalkulation und Beitragsumlage von Erschließungskosten) dringender Handlungsbedarf entstand. Die Gemeindevertretung hat dann im April 2003 die Abgrenzungssatzung als selbständige Satzung (ohne den Bestandteil „Ergänzungssatzung“) verabschiedet.

Die hier vorliegende Ergänzungssatzung „Blossiner Straße / Ecke Neue Straße“ ist nicht (mehr) mit der bereits rechtskräftig bekannt gemachten Abgrenzungssatzung zur Klarstellung des Innenbereichs im Ortsteil „Wolziger Kolonie“ vom April 2003 verbunden. Sie stellt jedoch exakt die gleichen Ergänzungsflächen zur Einbeziehung in den Innenbereich des Ortsteiles Wolziger Kolonie fest, die bereits Gegenstand der Beteiligungsverfahren im Zusammenhang mit den Entwürfen für die ursprünglich beabsichtigte, verbundene Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung waren.

Die Grenzlinie der bereits verabschiedeten Abgrenzungssatzung ist in der hier vorliegenden Ergänzungssatzung mit roter Farbe gekennzeichnet, so dass das räumliche Verhältnis beider Satzungen zueinander erkennbar geblieben ist.

1.3 Bewertung des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB

1.3.1 Zulässigkeitsmerkmale für Bauvorhaben in der Wolziger Kolonie

Die Wolziger Kolonie hat Ortsteilqualität im Sinne des BauGB, weshalb die Feststellung von im Zusammenhang bebauten Bereichen (sog. Innenbereichen) hier grundsätzlich zulässig ist. Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die Innenbereichsqualität des Ortsteiles ist pflichtgemäß dann festzustellen, wenn die Zulässigkeitsregelung des § 34 Abs.1 BauGB (Bebauungszusammenhang) erfüllt ist. Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, wenn die Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, wenn sich also die Bebauung eines jeden Grundstücks in die umgebende Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und nach der überbauten Grundstücksfläche einfügt (anpaßt). Zudem müssen die Erschließung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet gesichert sein.

In welcher flächigen Ausdehnung diese Kriterien in der Wolziger Kolonie erfüllt sind, wurde durch die Abgrenzungssatzung bereits klargestellt. Der Bebauungszusammenhang endet und der Außenbereich beginnt jedoch - unabhängig von den Grundstücksgrenzen – unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. Dabei wird regelmäßig von den Hauptgebäuden auf dem Grundstück ausgegangen. Untergeordnete Nebengebäude, wie kleinere Gewächshäuser oder Gartenhäuser, können einen Bebauungszusammenhang in der Regel nicht begründen (BVerwG, Urt. vom 22. 06. 1990 - 4 C 6.87 -; BRS 50, Nr. 84). Nur ausnahmsweise gehören solche Grundstücke noch zum Innenbereich, die zwar hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhanges liegen, aber von der freien Landschaft durch ein deutlich sichtbares Hindernis - etwa eine Straße, einen Fluss oder eine Eisenbahn - getrennt werden. Weitere Voraussetzung ist, dass es sich bei solchen Freiflächen lediglich um einige wenige Grundstücke von der Größe einer Baulücke handelt. Liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles eine Fläche, die nicht mehr als Baulücke eingestuft werden kann, weil sie von der umgebenden Bebauung nicht hinreichend mitgeprägt wird, ist auch diese dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsprechung spricht hier vom „Außenbereich im Innenbereich“ (BVerwG, Beschl. vom 22.07.1993 - 4 B 78.93 -; n. veröffentlicht.).

1.3.2 Anliegergrundstücke am Blossiner Weg (Flurstücke 204, 205)

Die nördlich an der Blossiner Straße gelegenen Flurstücke 204 und 205 sind unbebaut. Das Flurstück 205 ist zudem durch das Flurstück 206 der Neuen Straße begrenzt. Die zusammenhängende Bebauung an der Nordseite des Blossiner Weges wird im Einmündungsbereich der Neuen Straße auf rund 100 m unterbrochen. Nach der herrschenden Verkehrsauffassung ist dieser Abstand für eine „Baulücke“ (als Bestandteil des Innenbereiches) zu groß: Der Abstand zwischen der Bebauung auf dem Grundstück Blossiner Weg 25 (westlich des Flurstückes 204) und der Neuen Straße ist deutlich größer als eine Parzellentiefe. Der bauliche Zusammenhang reißt hier ab¹.

Die Flurstücke 204 und 205 waren deshalb dem Außenbereich zuzuordnen. Gleichwohl existiert eine Baureihe entlang der gesamten Blossiner Straße rechts und links dieser Lücke, aus der sich der Maßstab für eine straßenbegleitende Bebauung der Flurstücke 204 und 205 deutlich ableiten lässt. Die Flurstücke sind für eine Einbeziehung in den Innenbereich im Wege der Ergänzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB hinreichend geprägt: Hinsichtlich der baulichen Hauptnutzungen bilden eingeschossige Einzelhäuser (Einfamilienhäuser) mit 90 bis 140 m² Grundfläche die prägende Umgebung.

Auch eine straßenbegleitende Bauflucht ist durch die Bebauung dieser Straßenseite recht deutlich ausgebildet und folglich bei einer Neubebauung der Flurstücke 204, 205 und 218/1 zu beachten. Damit ist insbesondere auch die zulässige Bautiefe -von der Blossiner Straße aus gemessen- bestimmt, und zwar auf ca. 25 m für Hauptgebäude und insgesamt 37 m Tiefe einschließlich Nebengebäude.

Auf den sich rückwärtig weiter anschließenden Flächen (ab 37 m Tiefe) geht die Prägungswirkung verloren (keine Nachbarbebauung); die Einbeziehung dieser Grundstücksteile in den Innenbereich dient lediglich der satzungsrechtlichen Festsetzung von Flächen für die Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung). Insbesondere ist eine zweireihige Bebauung (Hinterlandbebauung) bzw. –das Flurstück 205 betreffend- die Eröffnung einer neuen Baureihe an der Westseite der neuen Straße auf Basis dieser Satzung ausgeschlossen. Für derartige Vorhaben bestünde Planerfordernis.

Nach der Rechtswirksamkeit dieser Satzung sollen auf den Flurstücken 204 und 205 je ein Hauptgebäude errichtet werden können. Die Erschließung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich sind gesichert.

1.3.3 Anliegergrundstücke an der Neuen Straße (Flurstücke 216 und 217)

Die östlich an der Neuen Straße gelegenen Flurstücke 216 und 217 sind unbebaut. Nördlich davon folgen jedoch noch zwei bebaute Grundstücke (Flurstücke 213 und 214), die –vermittelt über die östlich benachbarte Bebauung- Bestandteil des Innenbereiches sind. Die dadurch bedingte Freifläche an der Neuen Straße bis zur Blossiner Straße ist ebenso als Außenbereich zu bewerten wie die Flurstücke 204 und 205. Sie ist keine Baulücke, aber durch die bestehende Umgebungsbebauung baulich geprägt und klar abgegrenzt. Insbesondere begründet ihre Bebauung keine bandartige Siedlungserweiterung an der Neuen Straße. Unter diesen Voraussetzungen kann auch diese Freifläche in den Innenbereich einbezogen werden.

¹ Die unbebauten Flurstücke 218/1 und 218/2 an der Ostseite der Neuen Straße wurden im Unterschied zu den Flurstücken 204 und 205 als Bestandteil des Innenbereiches (baulich geprägte Freifläche) beurteilt, da dort der Abstand zwischen Neuer Straße und erster Bebauung an der Blossiner Straße (Flurstück 219/1) nur etwa halb so groß ist und die bauliche Prägung durch die benachbarte bzw. die auf der gegenüberliegenden Seite der Blossiner Straße vorhandene Bebauung stärker ist.

Vgl.: „Auch wenn eine an die „letzte“ Bebauung eines Bebauungszusammenhanges anschließende Fläche niemals bebaut war, kann sie gleichwohl noch zu diesem Bebauungszusammenhang gehören, weil sie ihn durch besondere topographische Merkmale o.ä. zugeordnet ist (vgl. etwa BVerwG – 4 C 75.77-), nach der konkreten örtlichen Situation sich also eine bis zu einem bestimmten, in der tatsächlichen Geländestruktur vorgegebenen Einschnitt reichenden Fortschreibung der vorhandenen Bebauung gleichsam anbietet oder aufdrängt. Beispiele: Ein vorhandener Bebauungszusammenhang reicht bis auf „Parzellentiefe“ an eine Straße ... heran, und diese „Anschlussfläche“ wird noch von dieser vorhandenen Bebauung (eindeutig) geprägt, in ihrer Fortentwicklung gegenüber dem Außenbereich aber durch diese „Einschnitte“ eindeutig abgegrenzt...“ (Dr. Helmut Böll, Henning Jäde: Das neue Baugesetzbuch im Bild. Kommentar des aktuellen Bauplanungsrechts. Grundwerk Rechtsstand März 2001: WEKA Baufachverlage GmbH, Kissing, Teil 4/4.5.2 Rd.-Nr.19)

Eine straßenbegleitende Bauflucht an der Neuen Straße gibt es nicht. Bei einer Neubebauung der Flurstücke 216 und 217 bietet jedoch die Bestandsbebauung auf dem Nachbarflurstück 214 einen geeigneten Maßstab. Damit ist insbesondere die zulässige Bautiefe -von der Neuen Straße aus gemessen- bestimmt, und zwar auf ca. 15 m für Hauptgebäude und insgesamt 32 m Tiefe einschließlich Nebengebäude.

Auf den sich rückwärtig weiter anschließenden Flächen (ab 32 m Tiefe) fehlt die Prägungswirkung durch Bebauung; die hier angrenzenden Grundstücksteile auf den umgebenden Nachbargrundstücken dienen als Hausgärten. Die Einbeziehung dieser rückwärtigen Flächen in den Innenbereich dient auch hier lediglich der satzungsrechtlichen Festsetzung von Flächen für die Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung). Insbesondere ist auch hier eine zweireihige Bebauung (Hinterlandbebauung) auf Basis dieser Satzung auszuschließen.

Nach der Rechtswirksamkeit dieser Satzung sollen auf den Flurstücken 216 und 217 je ein Hauptgebäude errichtet werden können. Die Erschließung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich sind gesichert.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (unbeplanten Innenbereich) einbezogenen Ergänzungsflächen sind in der zeichnerischen Festsetzung der Satzung mit einer blauen Linie begrenzt. Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung Blossiner Straße / Ecke Neue Straße umfaßt danach zwei Flächen beidseitig der Neuen Straße im Einmündungsbereich in die Blossiner Straße. Sie sind 3.300 m² bzw. 3.500 m² groß.

| | |
|--|--|
| Ergänzungsfläche 1 Flurstücke 204 und 205 | Blossiner Weg / Ecke Neue Straße, westlich der Neuen Straße und östlich benachbart zum Grundstück Blossiner Weg 26, unbebaut, 3.300 m ² |
| Ergänzungsfläche 2 Flurstücke 217, 219/2 Flurstücke 216, 220 | Neue Straße, Ostseite, unbebaut Lücke zwischen der Blossiner Straße und den bebauten Grundstücken Neue Straße 1 und 2 |

3 Kartengrundlage

Die zeichnerischen Darstellungen wurden auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte und einer Gebäudebestandserfassung erarbeitet. Für die Gebäudedarstellung wurden Daten des Landesvermessungsamtes (ATKIS) verwendet.

4 Rechtsgrundlage und Wirkung der Satzung

Die Bestimmung der in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen) erfolgt auf der Grundlage des § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB.

„(4) Die Gemeinde kann durch Satzung ...

3. einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches **entsprechend geprägt²** sind.“

² Die Auslegung des Begriffs der „entsprechenden Prägung“ eines in den Innenbereich einbezieharen Außenbereichsgrundstückes „ist nicht einfach: Denn das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles verlangt ja schon – neben dem Ortsteil-, dass die zu ihm gehörigen Flächen durch die sie jeweils umgebende Bebauung so geprägt sind, dass sich aus dieser umgebenden Bebauung der Rahmen desjenigen entnehmen lässt, was auf diesen Flächen gebaut werden darf. Übertrüge man diese Auslegung des Begriffs der Prägung auf“ die Ergänzungsflächen nach „§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB, liefe die Satzungsermächtigung leer, weil nur solche Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden könnten, die ohnehin schon zu ihm gehörten. Von einer „entsprechenden Prägung“ im Sinne der § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB wird man daher schon ausgehen dürfen, wenn sich die Einbeziehung der fraglichen Flächen – einerseits – als eine angesichts der natürlichen Gegebenheiten einleuchtenden Fortschreibung einer schon vorhandenen Bebauung darstellt und – andererseits – eine ggf. schwächere Prägung durch die (nicht mehr gänzlich umgebende) benachbarte Bebauung durch einzelne ... Festset-

Die Gemeinde kann danach einzelne Außenbereichsflächen zusätzlich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn diese einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich sind die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu beachten. Die beiden Ergänzungsflächen der Satzung liegen im Siedlungsbereich gemäß Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin und kollidieren insoweit nicht mit Zielen der Landesplanung.

Ziel der Satzung ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in den Ergänzungsflächen dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Bei den durch Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen werden somit zukünftig die Grundsätze zur Einordnung und Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB (Zulässigkeitsmerkmale) zugrundegelegt:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung [BauNVO - d.Verf.] bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 [BauGB - d.Verf.], im übrigen § 31 Abs. 2 [BauGB - d.Verf.] entsprechend anzuwenden.“

Im unbeplanten Innenbereich sind Vorhaben entsprechend der tatsächlichen vorhandenen städtebaulichen Situation zulässig; maßgeblich ist "das Einfügen in die nähere Umgebung" (§ 34 Abs.1 BauGB). In "homogenen" Baugebieten, die den Baugebietstypen der BauNVO entsprechen, ist die BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anzuwenden. In einem diffus (uneinheitlich) strukturierten Gebiet ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält. Die maßgebende nähere Umgebung reicht dabei soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann. Der aus der näheren Umgebung abzuleitende Rahmen wird durch Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Ein Vorhaben bleibt unzulässig, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene Bebauung fehlen läßt oder ein öffentlicher Belang entgegensteht. Ein Ausgleich von entgegenstehenden Belangen mit positiven anderen Auswirkungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht zulässig; eine solche "Abwägung" kommt nur der Gemeinde bei der förmlichen Planung (Bebauungsplan) zu (vgl.u.a. Fickert/Fieseler. BauNVO. Kommentar: Kohlhammer 1998; S.1068).

5 Eingriffsminderung und -ausgleich

5.1 Naturräumliche Situation, Schutzausweisungen

Die Gemarkung Wolzig liegt im Westteil der Naturraumeinheit "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet" und ist Teil des "Dahme-Seen-Gebietes". Geomorphologisch wird der Raum durch ausgedehnte Talsandflächen mit flachwelligen Grundmoränenplatten, mittelsteilen kiesigen Endmoränenhügeln, fluviglazialen Rinnentälern, und alluvialen Talniederungen charakterisiert.

Bei den im Siedlungsraum auftretenden Bodengesellschaften handelt es sich vorwiegend um z.T. grundwasserbeeinflusste Sand-Ranker- und Sand - Braunpodsol - Bodengesellschaften, deren geringmächtige feinsandige Mutterbodenschicht nur wenig bindige und humose Beimengungen enthalten. Der Boden weist eine hohe Durchlässigkeit auf und besitzt nur eine geringe Fruchtbarkeit.

Die tiefer liegenden Bodenschichten werden durch Fein-, Mittel- und Grobsande, die z.T. geringe schluffige Substrate enthalten, bestimmt.

Die innerörtlichen Freiflächen sind gekennzeichnet von dörflicher Ruderalflora und durch Gärten.

Nach der Hydrologischen Karte der DDR, Karte der Hydroisohypsen - Grundwasserleiter S1n-W1n, Blatt 0909-1/2 (Königs Wusterhausen/Storkow) liegt der Grundwasserspiegel bei etwa 33,8 mNN.

Bei einer topographischen Höhe von ca. 35,0 bis 35,4 mNN ergibt sich ein durchschnittlicher Flurabstand des Grundwassers zwischen 1,20 und 1,60 m. Bedingt durch den geringen Flurabstand und die vorgefundenen Bodenverhältnisse besitzt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit.

Die Gemeinde liegt im kontinental getönten Klimagebiet im Nordwesten des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes. Die mikroklimatischen Verhältnisse werden durch die Lage am Wolziger See bestimmt.

Die Lärmbelastungen und Luftschadstoffemissionen sind gering. Die Hauptbelastung an Lärm und Luftschadstoffen geht von der Friedersdorfer Straße / Hauptstraße (L40, Abschnitt Friedersdorf-Wolzig-Kummersdorf-Storkow) aus. Die Verkehrsdichte ist jedoch nicht so stark gestiegen; dass davon unzumutbare Lärmbelastungen für die Bevölkerung ausgehen können. Mit dem abgeschlossenen Ausbau eines befestigten Radweges entlang der L40 zwischen Wolzig und Wolzig-Kolonie wurde die Verkehrssicherheit wesentlich erhöht.

Teile der Gemarkung Wolzig, v.a. die Niederungsregionen, sind als Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ geschützt. Die Ortslagen Wolzig-Dorf und Wolziger Kolonie sind nicht in das LSG Dahme-Heideseen einbezogen worden. Die Grenze des LSG am Ufer des Wolziger Sees ist in der Karte zur Satzung mit einer grünen Linie nachrichtlich dargestellt (im Bereich des unteren Kartenrandes).

Für diejenigen Flächen, die nicht in das LSG Dahme-Heideseen einbezogen wurden, besteht der Status des („Alt“-) LSG Teupitz-Köriser Seengebiet weiterhin fort. Der gesamte Ortsteil Wolziger Kolonie unterliegt somit den landschaftsschutzrechtlichen Bestimmungen. Nach Mitteilung des MLUR vom 27.08.2003 (GZ 83/72/LDS 125 und ...LDS 127) ist die Einbeziehung der Ergänzungsflächen dieser Satzung in den Innenbereich „aus der Sicht des Naturschutzes grundsätzlich möglich.“

Allerdings setzt die rechtskräftige Bekanntmachung dieser Satzung eine förmliche Ausgliederung des Geltungsbereiches aus dem LSG nach § 28 Abs.8 BbgNatSchG voraus. „Im vorliegenden Fall erscheint ein positiver Abschluß dieses Verfahrens aus Naturschutzsicht möglich, da die im LSG gelegenen Flächen der Satzung nur eine geringe Größe besitzen, durch bauliche Nutzung vorgeprägt sind und in ihrer gegenwärtigen Ausprägung keine besonders schützenswerten Biotope erkennen lassen. Die Flächen sind daher offensichtlich nicht von substantieller Bedeutung für das Schutzgebiet“ (ebenda).

Der erforderliche Antrag auf Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens wurde gestellt.

5.2 Festsetzungen zum Ausgleich

Folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile werden in den Innenbereich einbezogen:

| | | |
|----------------------------|--|------------------------|
| Ergänzungsfläche 1: | Flurstücke 204 und 205 Kolonie, Blossiner Straße Ecke Neue Straße, links | 3.300 m ² |
| Ergänzungsfläche 2: | Flurstücke 216, 217, 219/2 tw. und 220 tw. Kolonie, Blossiner Straße Ecke Neue Straße, rechts | 3.500 m ² |
| Mit einer Gesamtfläche von | | 6.800 m ² . |

Nach der Lage, Prägung und Größe der Ergänzungsflächen können in den Ergänzungsflächen je zwei (Wohn-) Baugrundstücke³ gebildet werden, also insgesamt vier.

§ 7 Abs.1 Satz 1 BbgBO schreibt rechtsverbindlich vor, dass die Bebauung und Versiegelung eines Grundstückes nur zulässig ist, soweit dies für die zulässige Nutzung oder zur Abwehr von Gefahren notwendig ist. Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nach § 54 Abs.3, 4 BbgWG nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Diese Verpflichtung zur Eingriffsminderung besteht durch Gesetz.

Grundsätzlich verpflichtet § 7 Abs.1 Satz 2 BbgBO die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken, die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zur weiteren Beschränkung des Eingriffsumfanges wird eine Mindestgrundstücksgröße der möglichen Baugrundstücke von 700 m² festgesetzt. Damit wird einer abstrakt vorstellbaren, kleinteiligen Parzellierung und Bildung einer größeren Anzahl von Baugrundstücken im Satzungsgebiet vorgebeugt:

Festsetzung 1:

Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt.

Innerhalb dieser Ergänzungsflächen sind die –von der jeweiligen Erschließungsanlage aus gesehen– rückwärtigen Grundstücksteile als private Grünflächen mit der Zweckbindung „Flächen zum Ausgleich“ festgesetzt, und zwar im einzelnen:

| | | | v.H. der Ergänzungsflächen |
|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| in Ergänzungsfläche 1 | die Ausgleichsfläche 1 | 1.300 m ² | 39 % |
| in Ergänzungsfläche 2 | die Ausgleichsfläche 2 | 1.800 m ² | 51 % |
| Summe | | 3.100 m ² | 46 % |

Als Grünflächen sind diese Grundstücksteile nicht Bestandteil der zur Ermittlung der Grundflächenzahl maßgeblichen (anrechenbaren) Grundstücksteile. Mit der Zweckbindung als „Flächen zum Ausgleich“ sollen sie auch einer Bebauung (Gartenhäuser, Schwimmbecken u.dgl.) nicht zugänglich sein.

³ Die Bestimmung der Art der zulässigen baulichen Nutzung (Wohnen, Wochenenderholung etc.) ist nicht Gegenstand der Satzung. Maßgeblich ist das im Einzelfall zu beurteilende Einfügen des jeweiligen Vorhabens in die nähere Umgebung.

Für die Ergänzungsflächen wird im weiteren textliche Festsetzungen zum Eingriffsausgleich wie folgt getroffen werden:

Festsetzung 2:

Für jeweils 50 m² überbauter Fläche ist auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbindung „Flächen zum Ausgleich“ ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es werden heimische Obstbäume zur Pflanzung empfohlen.

Nach dieser Vorschrift ist für jedes Baugrundstück je nach baulicher Auslastung mit einer Anpflanzung von zwei bis vier Bäumen zu fordern; bezogen auf die maximal 4 durch die Satzung ermöglichte Baugrundstücke in den Ergänzungsflächen ist somit eine Pflanzung von insgesamt etwa 12 Laubbäumen zu erwarten.

6. Hinweise

6.1 Baumschutz

Ist aufgrund von Baumaßnahmen das Fällen von Bäumen unumgänglich, ist hierzu die Baumschutzsatzung anzuwenden und nach Maßgabe dieser Satzung eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Unabhängig von der Textlichen Festsetzung 2 dieser Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung sind für den Verlust von Bäumen Ersatzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung durchzuführen, die dem Wert der gefälltten Bäume entsprechen.

6.2 Schutz des Grundwassers und Anzeigepflicht bei Bohrungen

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser überwiegend nur sehr gering geschützt. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist größtenteils an Ort und Stelle möglich.

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse wird auf die Anzeige –und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäss der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 hinzuweisen, die gegenüber dem LGRB als zuständige geologische Landesanstalt zu erfüllen ist.

Sollten im Zusammenhang mit Bauvorhaben Einleitungen von Wasser in Oberflächengewässer erfolgen, ist eine einzelfallbezogene Stellungnahme einzuholen.

6.3 Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unveränderten Zustands zu erhalten (§ 19 Abs.3 BbgDSchG).

Auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht geplanter Aufschlüsse (Bohrungen) gegenüber dem LGRB wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

6.4 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Gemäß BauGB dürfen nur „einzelne Außenbereichsflächen“ durch Satzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden. Damit ist gesetzlich verankert, dass die Satzung nicht die in Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) zum UVPG aufgeführten Kriterien (vgl. Anlage 1 Nr.18.7.2; Erfordernis einer standortbezogenen Vorprüfung gem. § 3c Abs.1 Satz 1 UVPG bei einer geplanten Gesamt-Grundfläche von GR > 30.000 m²) erfüllen kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Standortbezogene Vorprüfung sind nicht erforderlich.